Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

30 196 Duurzame ontwikkeling en beleid

Nr. 430 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 maart 2016

In het dertigledendebat van de commissie voor Wonen en Rijksdienst van 21 mei 2015 heb ik op verzoek van de heer Verhoeven van D66 toegezegd onderzoek te zullen verrichten naar de kwaliteit van de geregistreerde energielabels. In deze brief ga ik nader in op de kwaliteit van het energielabel en informeer ik u over de resultaten van dit onderzoek.

Kwaliteit energielabel

Sinds 1 januari 2015 is het energielabel voor woningen veranderd. Voorheen kwam een energieadviseur aan huis en inventariseerde 150 kenmerken. Hieruit volgde een energielabel. Om echter de administratieve lasten te verminderen en het systeem eenvoudiger te maken is de wijze waarop een energielabel wordt aangevraagd sinds 1 januari 2015 gewijzigd. Woningeigenaren kunnen vanaf dat moment via de webtool www.energielabelvoorwoningen.nl informatie over hun woning invoeren en een definitief energielabel registeren. Hiervoor voert de woningeigenaar de kenmerken van de woning in die het meest bepalend zijn voor de energieprestatie. Door deze vereenvoudiging van de systematiek van het opstellen van een energielabel neemt de nauwkeurigheid weliswaar af ten opzichte van het oude systeem, maar wordt de toegankelijkheid vergroot en de kosten voor de burger sterk verlaagd. In het debat van 1 juli 2014 (Kamerstuk 30 196, nr. 254) heb ik over de nauwkeurigheid van het vernieuwde energielabel aangegeven dat in 90% van de gevallen de uitkomsten van het vereenvoudigde energielabel volstrekt overeenkomen met de oude systematiek. Meer precies, en dat heb ik toen in het debat zelf niet zo aangegeven, wordt daarmee bedoeld, dat 90% van de nieuwe energielabels vallen in het interval plus of min één labelstap (53% van de energielabels blijft gelijk, 27% is één labelstap negatiever en 12% is één labelstap positiever). De cijfers volgen uit een studie van DGMR van 25 april 2014 (http://www.rvo.nl/energielabel). U heeft dit ook kunnen lezen in het rapport «Second opinion inijking energielabels» van Raadgevende Ingenieurs Nieman (Kamerstuk 30 196, nr. 261) van 3 december 2014 waarin de diverse inijkingsstudies die zijn uitgevoerd ten behoeve

kst-30196-430
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

van de invoering van het voorlopige en het definitieve energielabel, zijn onderzocht.

Inmiddels is bij 77% van de kooptransacties een energielabel aanwezig en zijn er tot en met 15 maart 2016 bijna 320.000 energielabels geregistreerd. Hierbij heb ik onderzocht in hoeverre geregistreerde energielabels overeenkomen met labels die met behulp van een onafhankelijke heropname opnieuw zijn vastgesteld. In het bij deze brief bijgesloten onderzoek van BK Ingenieurs naar de kwaliteit van het energielabel is nader onderzocht hoe betrouwbaar de energielabels in de praktijk zijn[1].
In het onderzoek is nagegaan in hoeverre het door de woningeigenaar geregistreerde energielabel overeenkomt met het label na een onafhankelijke heropname door de onderzoekers. Op basis van een steekproef uit de database met in 2015 geregistreerde definitieve energielabels werden in januari en februari 2016 in totaal 140 woningen bezocht voor een heropname. Tijdens dit bezoek werden de woningen gecontroleerd op de punten die de woningeigenaar moet aanleveren, te weten type woning, bouwjaar, woonoppervlakte, type glas in woonkamer en slaapkamer, aanwezigheid muurisolatie, vloerisolatie en/of dakisolatie, type verwarming, type warm tapwater, opwekking zonne-energie (zonnepanelen en/of zonneboiler) en type ventilatie. De webtool geeft per onderdeel een tekstuele en visuele toelichting voor de woningeigenaar op welke wijze voorgaande punten kunnen worden gecontroleerd en bewezen. De hercontrole door de onderzoekers is conform deze aanwijzingen uitgevoerd.

Resultaten onderzoek

BK Ingenieurs concludeert dat bij 86% van de 140 bezochte woningen het geregistreerde energielabel gelijk blijft. Bij 7% blijkt bij de opname door de onderzoekers een beter energielabel gerealiseerd te worden dan is geregistreerd door de woningeigenaar en eveneens bij 7% valt het label bij opname door de onderzoekers slechter uit.
Wanneer die twee groepen nader worden bekeken geldt het volgende: bij 6% is het label één stap beter geworden, bij 1% twee stappen beter, wederom bij 6% is het label één stap slechter en bij 1% twee stappen slechter. In de drie gevallen waarbij twee labelstappen verschil is geconstateerd, is het glas in de slaapruimte verkeerd ingevuld, in combinatie met een andere foutieve invoer.
Bij vier van de energielabels die in het onderzoek anders uitvielen blijkt de door de woningeigenaar als bewijslast aangeleverde verkoopbrochure onjuiste informatie over het type maatregelen in de woning te bevatten.
Bij de 20 woningen die na heropname een ander energielabel krijgen, zijn door de onderzoekers 39 verschillen in woningkenmerken geconstateerd.
Bij nadere beschouwing van deze verschillen heeft ongeveer de helft betrekking op het type glas (13 keer) of het type ventilatie (6 keer).

Conclusie onderzoek

Het merendeel van de energielabels is na een heropname door een onafhankelijke onderzoeker hetzelfde. In 14% is sprake van een ander label. Ik vind dit voor het eerste jaar geen slecht resultaat. De in het rapport geconstateerde verschillen leveren na de heropname een ongeveer gelijk aantal energielabels op dat respectievelijk een beter dan wel slechter energielabel krijgt. Omdat de afwijkingen naar boven en naar beneden vergelijkbaar zijn, is het beeld dat woningeigenaren hun woning niet te positief proberen te presenteren.

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Het afgelopen jaar is de webtool en de informatievoorziening verbeterd naar aanleiding van vragen van woningeigenaren. Ik zal mij er voor inzetten om ook de komende tijd verbeteringen door te voeren om het percentage afwijkende energielabels verder te reduceren, onder andere op de volgende manieren:

- De geconstateerde verschillen traden vooral op bij het invoeren van de maatregelen glas en ventilatie: woningeigenaren zagen bijvoorbeeld toiletventilatie als mechanische ventilatie. Ik ga de informatie hierover via de voor de woningeigenaar gebruikelijke kanalen (via webtool, helpdesk energielabel en de website www.energielabel.nl) verbeteren. Ook zal ik de erkend deskundigen via de voor hen gebruikelijke kanalen (nieuwsbrief, handleiding erkend deskundige) attenderen op de meest voorkomende afwijkingen, zodat zij hier extra aandacht aan kunnen besteden.
- Een ander aspect is de kwaliteit van de verkoopbrochure. Ik heb eerdere signalen van erkend deskundigen ontvangen dat veelal nog niet wordt voldaan aan de eisen voor de verkoopbrochure als bewijsmateriaal. Daarom heb ik in januari 2016 contact gehad met de grootste brancheverenigingen van makelaars. Het is in het belang van de makelaar en de verkoper om juiste informatie te verschaffen. Ik vertrouw erop dat de branches dit belang richting hun leden zullen benadrukken en onder de aandacht zullen brengen op welke wijze een verkoopbrochure als onderbouwing voor het energielabel kan dienen. Indien de kwaliteit achterblijft, staat de optie open om de verkoopbrochure als bewijs te laten vervallen.
- In acht gevallen bleek door de onderzoekers een afwijking te zijn geconstateerd in het bouwjaar van de woning, in vier gevallen in het type woning. Indien door de woningeigenaar het bouwjaar of het type wijzigt ten opzichte van de vooringevulde waarde, hoefde dit tot voor kort niet bewezen te worden. Omdat het bouwjaar en type woning echter een grote invloed heeft op de energieprestatie, heb ik sinds november 2015 doorgevoerd dat een wijziging van het bouwjaar of type woning altijd bewezen moet worden.
- In twee gevallen heeft de erkend deskundige een bewijsstuk goedgekeurd wat niet voldeed aan de regels van de handleiding. Een voorbeeld hiervan is dat een offerte werd gebruikt als bewijsmateriaal. De controle door de erkend deskundige is van belang om aan te tonen dat het aannemelijk is dat een bepaalde maatregel daadwerkelijk is getroffen. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) is hiervoor de verantwoordelijke toezichthouder. Ik zal deze constateringen dan ook aan de ILT doorgeven.

Uit het onderzoek is in sommige gevallen niet vast te stellen waarom na heropname betere energielabels worden geconstateerd. Het aanleveren van een juist energielabel is onderdeel van de vereiste informatieplicht bij verkoop van een woning. De verkoper heeft daar zelf ook een direct belang bij: uit onderzoek van het TIAS VastgoedLAB blijkt dat woningen met een gunstig energielabel sneller en tegen een hogere prijs worden verkocht dan woningen met een slechter label. Ik verwacht dat woningeigenaren hier zorgvuldiger in zullen worden, naarmate het energielabel een grotere rol gaat spelen in het aan- en verkoopproces van een woning.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok